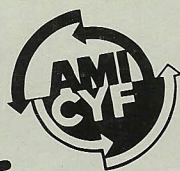


# CONATE-AMICYE

Publicación de los sectores  
de la Climatización, Calefacción, Gas y Fontanería



SEPTIEMBRE-OCTUBRE 1989 N.º 8

**Chaffoteaux  
et Maury**

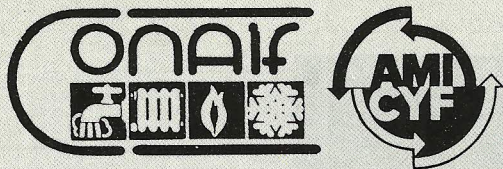


**TECNOLOGIA Y  
CONFORT**



**ESTRELLA DE ORO  
A LA TECNOLOGIA**





Publicación de los sectores  
de la Climatización, Calefacción,  
Gas y Fontanería

Confederación Nacional de Asocia-  
ciones de Fontanería, Gas, Ca-  
lefacción, Climatización, Manteni-  
miento y Afines  
San Anastasio, 4  
Tel. 473 90 77-91 05 - 28005 MADRID

Asociación Nacional de Mantene-  
dores de Instalaciones de Calor  
y Frío  
Recoletos, 11  
Tel. 275 61 29 - 28001 MADRID

**PORTADA:**  
Calderas y Calentadores  
CHAFFOTEAUX ET MAURY  
Foto cortesía de  
CHAFFOTEAUX IBERICA, S.A.

**EDITA:**  
**el Instalador**

**REDACCION Y PUBLICIDAD:**  
**CONAIF**  
San Anastasio, 4  
Tels. 473 90 77  
473 91 05  
28005 MADRID  
**AMICYF**  
Recoletos, 11  
Tels. 275 61 29  
435 05 94  
28001 MADRID

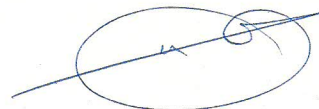
**DIRECTORA:**  
Milagros Plaza

**COLABORADORES:**  
José Manuel Arcenegui  
Rosa Borja  
B. Julio Cano  
José M<sup>a</sup> Cano  
José M<sup>a</sup> de la Fuente  
Vicente Hernández-Fernández  
José Luis Mosquera  
Angel Olivar  
Fernando Palacín

- Esta publicación no puede ser reproducida ni en todo ni en parte sin previa autorización.
- Los autores son responsables de las opiniones emitidas en sus artículos.

**REVISTA DE DISTRIBUCION GRATUITA**

Depósito Legal: M. 34524-1989  
Imprime:  
IND. GRAFICAS EL INSTALADOR, S.A.



**Fdo: Antonio E. NÚMERO MARTÍN**  
Arquitecto  
Colegiado nº 6.359

SEPTIEMBRE-OCTUBRE 1989 - N.º 8

# el instalador

	Pág.
EDITORIAL	7
SISTEMA INTERNACIONAL DE UNIDADES (y VI) Por Emilio Guerra Chavarino	8
ACUMULADOR CENTRAL PARA SISTEMAS DE CALEFACCION POR AGUA CALIENTE Por Constantino Cazorla Sánchez, Joaquín Menéndez-Ormaza Pérez y Javier Escudero Hernández	14
GASOLEO C POR CONTADOR. ASPECTOS TECNICOS Y COMERCIALES Por Marcos GONZALEZ	17
MANTENIMIENTO Y MANTENEDORES (II) COYUNTURA SECTORIAL. ALGUNAS REFLEXIONES Por José M <sup>a</sup> Cano Marcos	23
ENTREVISTA CON ANGEL OLIVAR, Presidente de CONAIF	26
REUNION ORGANIZADA POR AMICYF SOBRE LA SUSTITUCION DE LAS CALDERAS DE CARBON POR CALDERAS SECAS DE ACUMULACION	37
INAUGURACION DEL PRIMER CURSO DE CALEFACCION, CLIMATIZACION Y A.C.S.	39
ASESORIA	
ASOCIACIONES CONFEDERADAS EN CONAIF	59
ASOCIACION NACIONAL DE MANTENEDORES DE INSTALACIONES DE CALOR Y FRIO	61



## COMENTARIOS LEGALES

### De las Canalizaciones en las Comunidades de Propietarios

"Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres. ... (Art. 396 del C.C.)."

Frecuentemente se plantean en las Comunidades de Propietarios en Régimen de Propiedad Horizontal, problemas a consecuencia de roturas en bajantes, en conductos de ventilación (shunt), chimeneas, etc., o bien por el deterioro de los materiales que los hace ser inadecuados para cumplir su función. Dichos problemas se traducen en una serie de preguntas que realizan los copropietarios y que entre otras las más comunes son:

*¿Son elementos comunes?*

*¿Puedo modificar las canalizaciones que pasan por mi vivienda?*

*¿Tengo que permitir el acceso por mi vivienda para dicha sustitución o reparación?*

*¿Quién tiene que pagar la sustitución o arreglo de dichas canalizaciones?*

*¿Quién me va a pagar los desperfectos ocasionados en mi vivienda como consecuencia de dichas obras de sustitución o reparación?*

Pues bien, vamos a tratar de contestar a estas y a otras preguntas, intentando clarificar los conceptos en la medida de lo posible.

Como dice el artículo 396 del Código Civil antes referenciado, toda canalización es un elemento común y pertenece por igual a todos y cada uno de los copropietarios.

"Serán obligaciones de cada propietario:

**Primera:** Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su piso.

**Segunda:** Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

**Tercera:** Consentir en su piso las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, acordado por las cuatro quintas partes de los propietarios en las condiciones previstas en el artículo siguiente, teniendo derecho a que la Comunidad le resarza los daños y perjuicios.

**Cuarta:** Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

**Quinta:** Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

**Sexta:** Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas por el que ocupe su piso, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

Para la aplicación de las reglas precedentes se reputan generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes". (Art. 9 de la L. de P.H.).

Si analizamos punto por punto el citado artículo, se verán aclaradas todas las preguntas plantea-



C.C.: "El dueño del predio dominante podrá hacer, a su costa, en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa.

Deberá elegir para ello el tiempo y la forma convenientes a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente".

También dichas servidumbres son voluntarias ya que se establecen por voluntad de los propietarios, según el Artículo 597 del C.C.: "Para imponer una servidumbre sobre un fondo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios....".

A parte de que "las servidumbres son inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenecen". (Art. 534 del C.C.) y: "Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que el corresponda.

Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni agravándola de otra manera" (Art. 535 del C.C.).

Ambos supuestos del artículo anterior ocurren en las Comunidades de Propietarios, al ser éstas un caso especialísimo en el que cada propietario es predio sirviente, individualmente y predio dominante como parte integrante de dicha Comunidad.

Otra vez nos encontramos al hablar de las servidumbres de la obligación de sufragar los gastos:

"Si fuesen varios los predios dominantes, los dueños de todos ellos estarán obligados a contribuir a los gastos de que trata el artículo anterior, en proporción al beneficio que a cada cual reporte la obra. El que no quiera contribuir podrá eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás.

Si el dueño del predio sirviente se utilizare en algún modo de la servidumbre, estará obligado a contribuir a los gastos en la proporción antes expresada, salvo pacto en contrario". (Art. 544 del C.C.).

Volvemos a repetir que en el caso que nos ocupa estamos en los dos anteriores simultáneamente y que además con las canalizaciones es imposible renunciar a ellas.

También nos volvemos a encontrar con la prohibición expresa, salvo casos excepcionales de la no alteración de la cosa común:

"El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.

Sin embargo, si por tazon del lugar asignado primitivamente, o de forma establecida, para el uso de la servidumbre, llegara ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre". (Art. 545 del C.C.).

Y por último mencionar la Ordenanza sobre el deber de conservación de los Propietarios de inmuebles: Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

**Por Antonio E. HUMERO MARTIN**  
**Arquitecto**